PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR d'Edmonton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

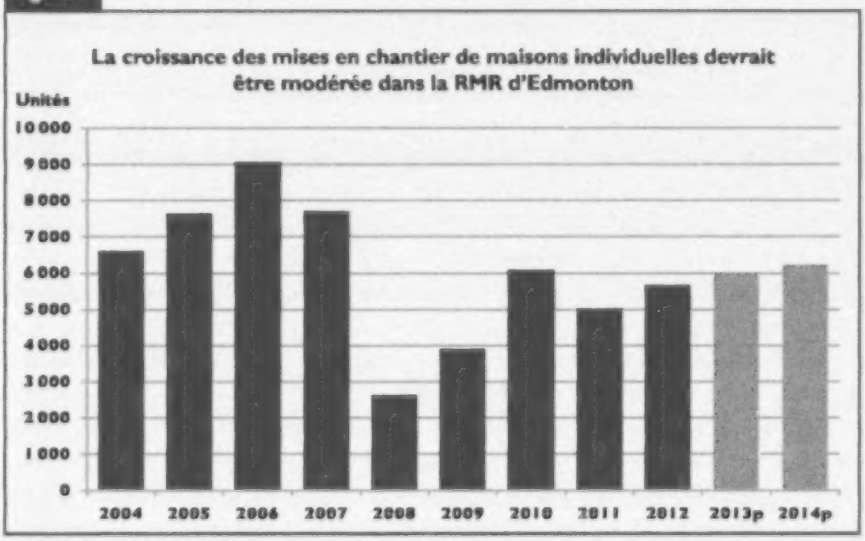
Date de diffusion : automne 2013

Faits saillants

- La construction de maisons individuelles devrait augmenter de façon modeste.
- Les mises en chantier de logements collectifs devraient ralentir en 2014 en raison de l'offre plus abondante.
- Le marché de la revente à Edmonton restera équilibré.
- Les conditions du marché locatif devraient demeurer tendues.

Figure 1

La croissance des mises en chantier de maisons individuelles devrait être modérée dans la RMR d'Edmonton



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p])

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 16 octobre 2013.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : le ralentissement de la construction dans le segment des logements collectifs entraînera moins de mises en chantier en 2014
3 Marché de la revente : les ventes augmenteront en raison d'un meilleur équilibre du marché
5 Marché locatif : les taux d'inoccupation diminueront, tandis que le prix moyen des loyers augmentera
6 Tendances économiques : l'expansion de l'économie appuiera la demande de logements
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : le ralentissement de la construction dans le segment des logements collectifs entraînera moins de mises en chantier en 2014

La demande de maisons neuves dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton a augmenté en 2013. Au cours des huit premiers mois, le nombre total de mises en chantier a atteint 9 943 unités, soit 27 % de plus qu'à la même période en 2012. La croissance de l'emploi, les faibles taux hypothécaires et le solde migratoire élevé ont appuyé la demande de logements en 2013. Le déclin des stocks de logements collectifs et le faible taux d'inoccupation ont également contribué à la hausse jusqu'à maintenant. En raison de solides performances pendant les quatre derniers mois de 2012, l'augmentation de 27 % à la fin du mois d'août perdra de l'ampleur au cours des prochains mois. D'ici la fin de 2013, les mises en chantier d'habitations sont censées atteindre 13 900 unités, en hausse de 8,3 % par rapport à 2012.

Le rythme des mises en chantier d'habitations ralentira en 2014 en raison du recul de l'activité dans le segment des logements collectifs. Malgré la croissance économique qui continuera d'appuyer la demande de logements, le niveau élevé de mises en chantier de logements collectifs cette année augmente le risque d'un accroissement des stocks et ralentira la construction dans ce segment. De façon générale, les mises en chantier de logements devraient se chiffrer à 12 200 en 2014.

En 2013, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles est en voie d'être supérieur aux niveaux de 2012. À la fin du mois d'août, il s'était commencé 3 956 maisons individuelles, en hausse de 6 % par rapport à la période correspondante en 2012. En plus d'une conjoncture économique favorable, la baisse des inscriptions, nouvelles ou courantes, sur le marché concurrentiel de la revente a alimenté la demande de logements neufs. Dans l'ensemble, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles augmentera de 6 % en 2013, pour atteindre 6 000 unités. L'an prochain, l'expansion économique continue dans la région de la capitale favorisera la croissance des mises en chantier des maisons individuelles. Selon les prévisions, le nombre de mises en chantier de maisons individuelles montera à 6 200 en 2014.

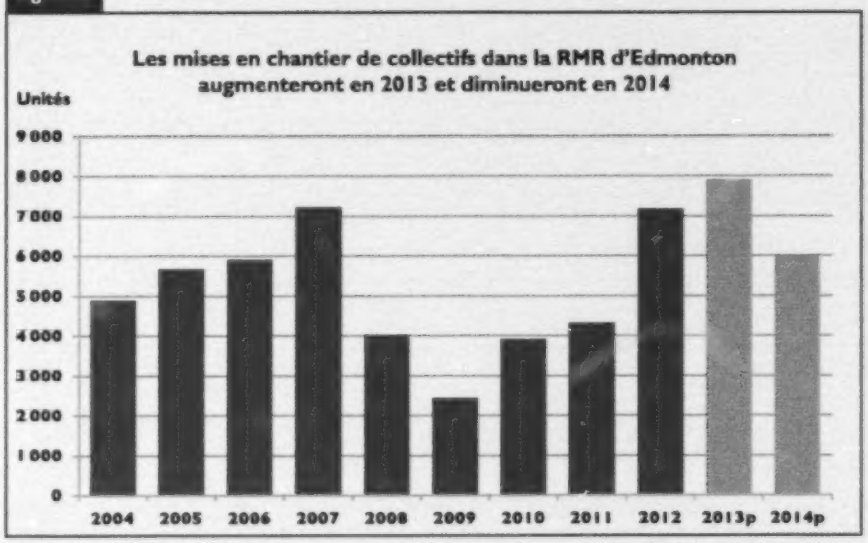
Les stocks de maisons individuelles étaient plus élevés en 2013 qu'en 2012. En août, on comptait 617 maisons individuelles en stock, contre 573 pour la période correspondante en 2012. Cette hausse s'explique par un nombre relativement plus élevé de maisons construites sans commande. Par contre, le nombre de maisons témoins a diminué. Le mois d'août affichait le deuxième niveau le plus bas de maisons témoins en stock depuis 2003, soit 203 unités.

Le nombre de maisons individuelles en construction a toujours été plus élevé en 2013 qu'en 2012. En août, on en comptait 3 996 en construction, soit une augmentation de 8 % par rapport à août 2012. Les stocks risquent d'augmenter à mesure que ces maisons sont terminées. Toutefois, la hausse de la demande de maisons individuelles, sous l'effet de la croissance de l'emploi et des salaires, devrait maintenir les stocks relativement stables.

Les pressions à la hausse sur les prix devraient demeurer modestes en 2013, car le nombre d'unités en construction s'établit à près de 40 % sous le sommet de 2007. Après avoir connu deux ans de faibles augmentations, l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada devrait augmenter de 1 % en 2013. Pendant le premier semestre de 2013, les prix ont connu une hausse et les composantes terrain et maison de l'index ont suivi ce rythme. L'an prochain, la conjoncture économique plus favorable mènera à une augmentation du prix des maisons neuves. On peut s'attendre à ce que l'IPLN moyen monte de 1,5 % en 2014. Le prix de vente d'une maison individuelle devrait se chiffrer en moyenne à 520 000 $ en 2013 et à 528 000 $ en 2014.

La construction de logements collectifs s'est intensifiée en 2012 dans la RMR d'Edmonton, et ce rythme s'est poursuivi en 2013. De janvier à août, 5 987 logements collectifs ont été mis en chantier, une augmentation de 46 % par rapport aux huit premiers mois de 2012. Plus récemment, le nombre de mises en chantiers de logements collectifs a commencé à diminuer. Les mois de juillet et d'août ont enregistré des baisses d'une année à l'autre du nombre de mises en chantier de ce type, et d'autres réductions sont à prévoir pour le reste de l'année. D'ici la fin de l'année, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait atteindre son plus haut niveau depuis 1978, soit 7 900 unités. En 2014, la perspective d'un accroissement des stocks ralentira la construction de ce type de logements. En tout, on prévoit la mise en chantier de 6 000 logements collectifs en 2014. Malgré le recul de 24 % par rapport à 2013, le nombre de mises en chantier demeurera quand même supérieur à

Figure 2



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p])

la moyenne des dix dernières années, qui s'établissait à 5 146 unités.

La construction d'appartements a été le principal moteur de l'augmentation des mises en chantier de logements collectifs. Au cours des huit premiers mois de 2013, on comptait 3 491 mises en chantier d'appartements, une hausse par rapport aux 1 922 enregistrés pour la même période en 2012. La construction d'appartements locatifs représentait 36 % des mises en chantier d'appartements au cours des huit premiers mois de 2013. Le faible taux d'inoccupation, alimenté par un bilan migratoire positif, favorise la construction de logements locatifs.

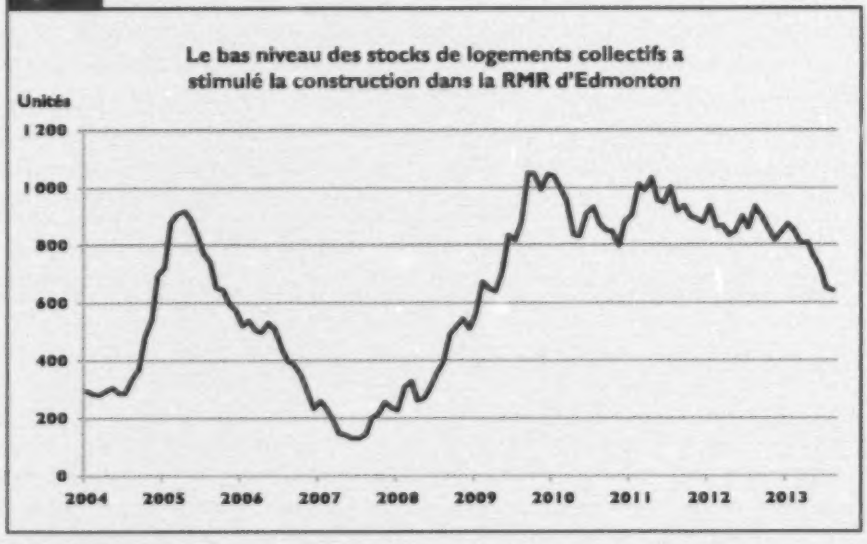
Le nombre de logements collectifs en construction est à la hausse depuis 2011. En août 2013, 9 834 logements collectifs étaient en construction, contre 6 430 à pareil mois l'an dernier. Les trois catégories de logements collectifs connaissent un nombre plus élevé de mises en chantier. Le nombre de jumelés et de maisons en rangée en construction était plus élevé de 6 % et de 16 % respectivement. Toutefois, l'augmentation est principalement attribuable à la hausse des appartements en construction. En août, on comptait 7 119 appartements en construction, comparativement à 3 979 en août l'année dernière.

Les stocks de logements collectifs pour propriétaires-occupants à Edmonton sont à la baisse depuis le milieu de l'année 2010 : à la fin du mois d'août, on enregistrait 641 unités, soit une diminution de 31 % par rapport à l'année précédente. Ce recul est attribuable au plus petit nombre d'appartements et de maisons en rangée en stock. Par contre, les stocks comptaient plus de jumelés que l'année précédente et devraient s'accroître à mesure que les unités sans commande sont terminées.

Marché de la revente : les ventes augmenteront en raison d'un meilleur équilibre du marché

Au cours des huit premiers mois de 2013, le marché de la revente était équilibré à Edmonton. De janvier à août, on comptait 13 951 ventes MLS®, ce qui représente une augmentation de 7 % par rapport à la même période en 2012. La croissance du marché du travail, l'augmentation de la migration et la hausse des salaires ont alimenté la demande de logements en 2013. De

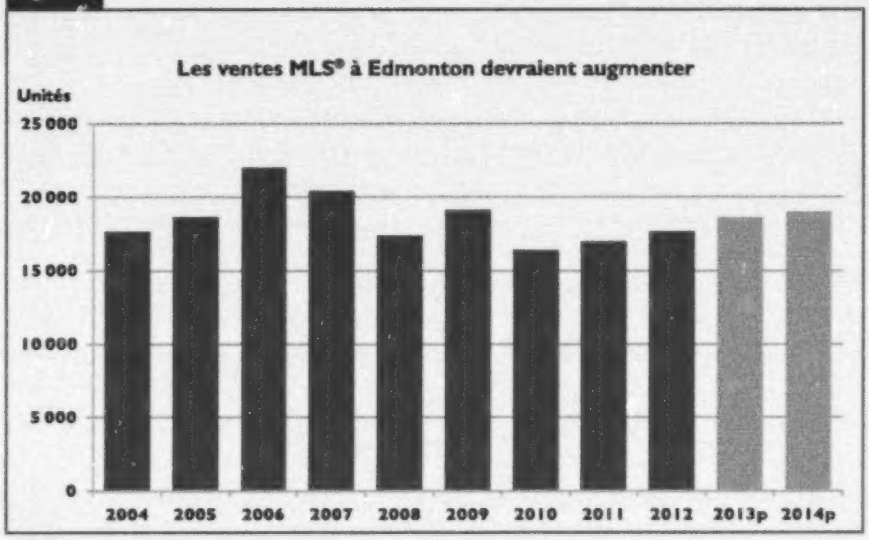
Figure 3



Source : SCHL

[1] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Figure 4



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p])

plus, le faible taux d'inoccupation et l'augmentation des loyers ont incité certains locataires à accéder à la propriété. La demande de logements sur le marché de la revente devrait totaliser 18 600 ventes en 2013, soit une hausse de 5,4 % par rapport à 2012, pour se chiffrer à 19 000 unités en 2014.

En 2013, le marché de la revente à Edmonton s'est renforcé grâce à des conditions équilibrées. Du côté de l'offre, le nombre d'inscriptions courantes s'établissait en moyenne à 6 594 pour les huit premiers mois de l'année, contre 7 305 pour la période correspondante en 2012. Le rapport ventes-inscriptions courantes a augmenté en raison d'un accroissement des ventes et d'un recul des inscriptions courantes. En août, ce rapport s'établissait à 21 %, contre 18 % l'année précédente. Le marché de la revente à Edmonton demeurera équilibré pendant le reste de l'année ainsi qu'en 2014.

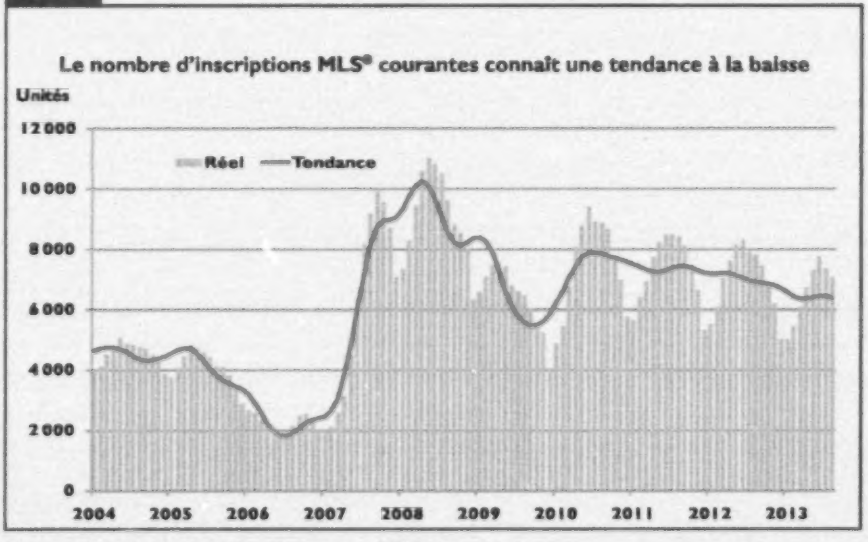
Bien que le marché de la revente se soit tendu en 2013, le nombre de jours entre l'inscription et la vente d'une résidence est demeuré relativement stable : en moyenne, une résidence restait 53 jours sur le marché au cours des huit premiers mois de l'année, soit un peu moins longtemps que la moyenne de 54 jours pour la même période en 2012.

La diminution de l'offre et la hausse de la demande ont entraîné un mouvement à la hausse des prix sur le marché de la revente. En 2012, le prix de revente MLS® moyen se chiffrait à 334 319 $. Ce prix devrait augmenter de 3,2 % en 2013 pour s'établir à 345 000 $, excédant le sommet de 338 336 $ enregistré en 2007. En 2014, le marché continuera d'être équilibré et les prix poursuivront leur mouvement à la hausse. Dans l'ensemble, le prix de revente MLS® moyen est censé monter de 2,3 % pour atteindre 353 000 $.

Grâce à la croissance des salaires et de l'emploi, la proportion de maisons vendues dans les fourchettes de prix supérieures augmente. Au cours des huit premiers mois de 2012, les maisons individuelles de plus de 500 000 $ représentaient 13,5 % des ventes de ce segment. Un an plus tard, cette proportion avait atteint 16,7 %. À l'opposé, la proportion de logements individuels qui se sont négociés à moins de 300 000 $ a diminué, passant de 27 % au cours des huit premiers mois de 2012 à 16,2 % pour la même période en 2013.

Le nombre d'inscriptions, nouvelles et courantes, a connu une baisse à

Figure 5



Source : chambre immobilière d'Edmonton, SCHL (tendance)

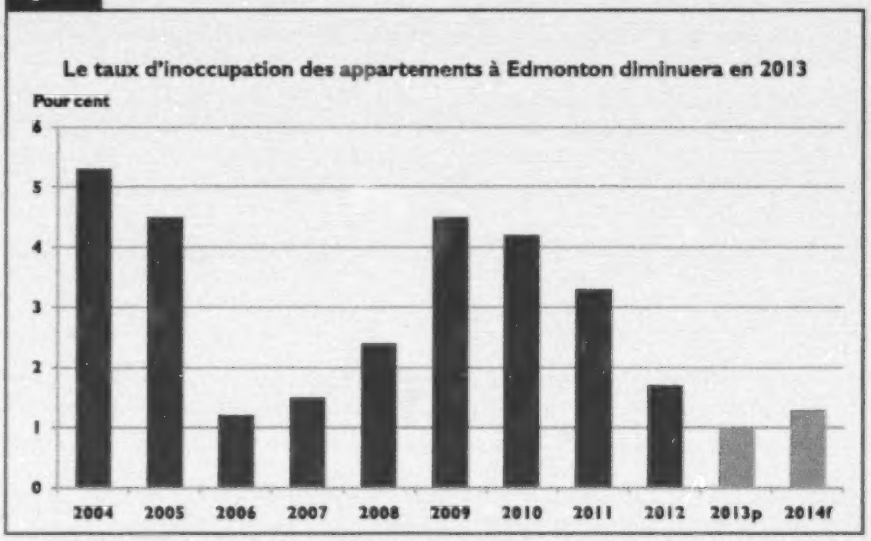
Edmonton cette année. Bien que le marché soit équilibré, certains vendeurs potentiels se sont ravisés et n'ont pas mis leur maison en vente à cause de la faible évolution des prix. En août, 23 002 maisons avaient été inscrites sur MLS®, un recul de 4,6 % comparativement à l'année précédente. La progression des prix du marché de la revente devrait inciter plus de propriétaires à mettre leur habitation sur le marché. On estime que le nombre de nouvelles inscriptions sur MLS® atteindra 30 300 d'ici la fin de 2013 et 31 000 en 2014, ce qui représente une hausse de 2,3 %.

La combinaison du faible taux de nouvelles inscriptions et de l'augmentation des ventes a fait baisser le nombre d'inscriptions courantes. Dans l'ensemble, le nombre d'inscriptions courantes devrait atteindre en moyenne 6 500 en 2013, une diminution de 7,2 % par rapport à 2012. L'augmentation du nombre de nouvelles inscriptions en 2014 entraînera une hausse des inscriptions courantes, qui se chiffreront en moyenne à 6 900.

Marché locatif : les taux d'inoccupation diminueront, tandis que le prix moyen des loyers augmentera

Grâce à la croissance du marché du travail et à l'important afflux migratoire, la demande de logements locatifs à Edmonton est robuste. Le taux d'inoccupation à Edmonton devrait diminuer, passant de 1,7 % en octobre 2012 à 1,0 % en octobre 2013. En 2014, une diminution de la migration et une offre accrue de logements locatifs devraient soulager une partie de la pression que subit le marché locatif. En octobre 2014, le taux d'inoccupation devrait s'élever à 1,3 %.

Figure 6



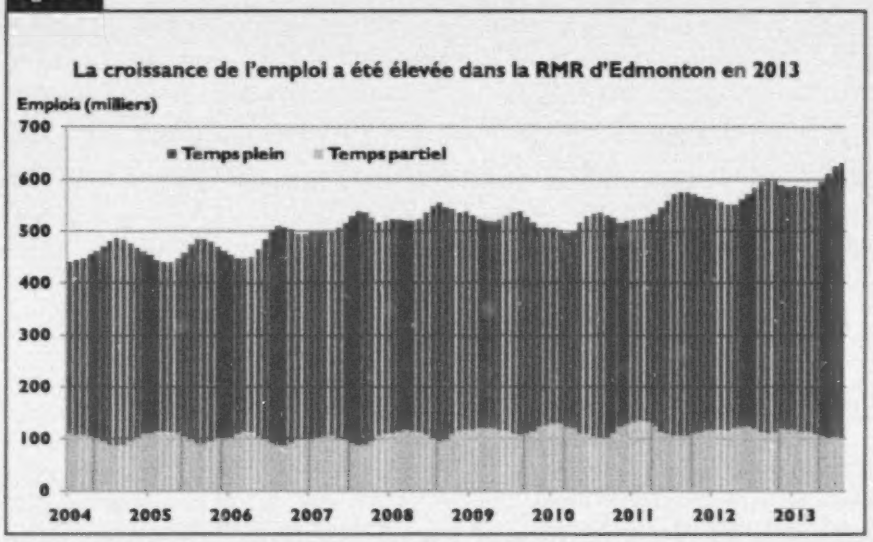
Source : SCHL, SCHL (prévisions [p]), enquête d'octobre

Le faible taux d'inoccupation à Edmonton exercera une pression à la hausse sur le prix des loyers en 2013 et en 2104. Le loyer moyen des logements de deux chambres devrait monter à 1 125 $ en octobre 2013, tandis qu'il se chiffrait à 1 071 $, un an auparavant. Le prix des loyers continuera d'augmenter en 2014, mais le taux d'inoccupation légèrement plus élevé devrait ralentir la vitesse de l'augmentation. On prévoit que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres va s'accroître en octobre 2014, pour atteindre 1 160 $.

Le faible taux d'inoccupation à Edmonton a récemment stimulé la construction d'appartements locatifs. Dans le passé, un grand nombre des unités locatives mises en chantier étaient destinées au marché du logement social. Toutefois, on comptait 1 259 mises en chantier d'appartements locatifs en 2012, en plus des 1 167 des huit premiers mois de 2013. Cette nouvelle offre devrait soulager la pression exercée sur le taux d'inoccupation en 2014.

Le marché locatif secondaire maintiendra son rôle clé dans le segment du marché locatif à Edmonton. Le nombre d'unités sur le marché locatif secondaire est à la hausse et continuera d'accroître l'offre de logements locatifs. Les copropriétés mises en location par les investisseurs représentent une part importante du marché locatif d'Edmonton. En 2012, près d'un tiers des copropriétés dans la RMR d'Edmonton se situait dans l'univers locatif. Ce segment du marché locatif affiche généralement un taux d'inoccupation plus élevé que le segment traditionnel. Il constitue également une option pour les locataires potentiels.

Figure 7



Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Tendances économiques : l'expansion de l'économie appuiera la demande de logements

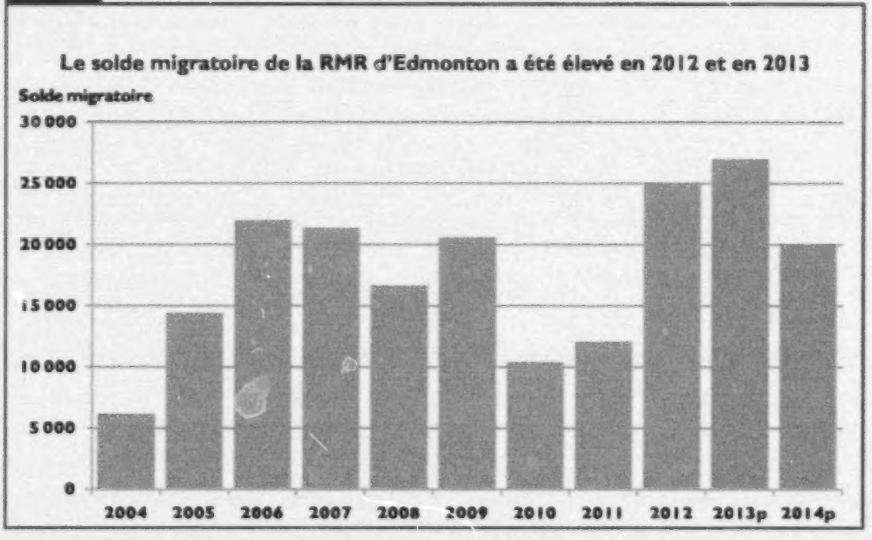
L'activité dans l'industrie des sables bitumineux continuera d'appuyer l'expansion économique de la région de la capitale de l'Alberta. Récemment, le prix du pétrole a augmenté légèrement, et bien que l'avenir du pipeline Keystone ne soit toujours pas connu, d'autres options comme les pipelines Energy East et Northern Gateway sont envisagées. L'achèvement d'un pipeline permettrait à l'Alberta d'acheminer son pétrole aux marchés et d'accélérer la production dans les sables bitumineux. Pour Edmonton, principale région de transit pour le secteur de l'énergie, la poursuite de la croissance économique serait assurée.

Des projets locaux favoriseront aussi l'essor économique. Le projet de construction d'un aréna au centre-ville, d'un montant de 640 millions de dollars, devrait commencer au printemps 2014 et la construction du NAIT Centre for Applied Technology devrait débuter au cours des prochains mois. Des projets continus dans le domaine du transport, comme la dernière section du chemin périphérique Anthony Henday, contribueront également à l'essor économique au cours des prochaines années.

La croissance de l'emploi est demeurée robuste dans la RMR d'Edmonton en 2013. Au mois d'août, on comptait 26 100 emplois de plus qu'en août 2012 et il s'agissait tous d'emplois à temps plein. Le nombre de personnes travaillant à temps partiel a diminué par suite de l'ajout de postes à temps plein par les employeurs. D'ici la fin de l'année, on s'attend à ce que les gains réalisés dans l'emploi atteignent 2,8 %. L'expansion économique continue dans la région de la capitale renforcera la croissance de l'emploi de 2,2 % en 2014.

Au cours des huit premiers mois de 2013, le taux de chômage dans la RMR d'Edmonton atteignait en moyenne 4,7 %. Ce taux devrait augmenter légèrement d'ici la fin de 2013. Malgré les gains d'emploi, le nombre de chercheurs d'emploi devrait augmenter plus rapidement que l'emploi, ce qui poussera le taux de chômage à une moyenne de 4,8 % en 2013. En 2014, ce taux devrait descendre à 4,7 % en raison de la modération de la population active et de la robustesse de la croissance de l'emploi.

Figure 8



Source : Statistique Canada, de juillet à juin, SCHL (prévisions [p])

Le salaire moyen augmente, grâce au faible taux de chômage et à la forte croissance des emplois à temps plein. Au cours des huit premiers mois de 2013, le salaire hebdomadaire moyen à Edmonton se chiffrait à 1 038 $, en hausse de 7 % par rapport à la même période en 2012. L'accroissement des salaires, et par le fait même l'accroissement des revenus, favorisera la demande de logements en 2014.

La migration a été un facteur clé de la demande de logements en 2012 et en 2013. Les occasions d'emploi et les salaires plus élevés ont attiré des gens dans le Grand Edmonton. En 2012, le solde migratoire de la RMR d'Edmonton s'élevait à 24 928, ce qui représente plus du double du niveau de 2011. Bien que l'immigration soit principalement provenue de l'étranger en 2012, la migration interprovinciale représentait plus d'un tiers du solde migratoire, soit la plus forte proportion depuis 2007. Les nouveaux arrivants ont tendance à se tourner vers le marché locatif avant de passer à la propriété.

En 2013, la migration devrait demeurer élevée. En tout, on prévoit un bilan migratoire de 27 000 en 2013, en hausse de 8 % par rapport à l'année précédente. En 2014, la conjoncture économique favorable dans d'autres provinces et administrations devrait entraîner une diminution du nombre de personnes qui migrent à Edmonton pour y travailler. Par conséquent, le solde migratoire devrait tomber à 20 000.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

À la suite de la réunion du Federal Open Market Committee (FOMC) de la Réserve fédérale américaine, tenue en juin, les taux d'intérêt ont quelque peu augmenté, puis ils sont demeurés stables tant aux États-Unis qu'au Canada. Selon la Federal Reserve Bank of New York, cette progression reflète un changement dans l'évaluation des risques faite par les investisseurs et non pas un changement de la trajectoire attendue des taux d'intérêt[3].

Les prévisions de la SCHL concernant les taux d'intérêt tiennent compte de ce point de vue. Les taux hypothécaires ont donc été légèrement révisés à la hausse au troisième trimestre de 2013. Néanmoins, cette prévision quant au taux d'intérêt continuera d'être un facteur favorable au marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel, car les taux hypothécaires demeureront bas par rapport aux années passées.

À la fin de 2014, on prévoit qu'ils seront un peu plus élevés qu'au troisième trimestre de 2013. Cette année, selon le scénario de base de la SCHL, le taux moyen affiché des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 3,00 et 3,50 %, et celui des prêts hypothécaires de cinq ans, entre 5,00 et 5,50 %. En 2014, le premier augmentera pour se situer dans une fourchette allant de 3,25 à 3,75 % et le second variera entre 5,25 et 6,00 %.

[3]Preparing for Takeoff? Professional Forecasters and the June 2013 FOMC Meeting, Federal Reserve Bank of New York (2013). Richard Crump, Stefano Eusepi et Emanuel Moench (http://libertystreeteconomics.newyorkfed.org/2013/09/preparing-for-takeoff-professional-forecasters-and-the-june-2013-fomc-meeting.html)

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires augmenteront légèrement et graduellement vers la fin de l'horizon prévisionnel, mais seront toujours bas par rapport aux années passées
Emploi	La croissance du marché du travail et de l'emploi à temps plein alimentera la demande de logements en 2014.
Revenus	Les revenus ont connu une forte croissance en 2013. La hausse des revenus alimentera la demande de logements à Edmonton.
Population	La migration devrait demeurer élevée en 2013, pour ralentir en 2014. La croissance démographique, alimentée par la migration, accroîtra la demande de logements locatifs et de logements pour propriétaires-occupants.
Marché de la revente	Le marché de la revente à Edmonton est équilibré. Le recul des nouvelles inscriptions et des inscriptions courantes en 2013 incitera certains acheteurs éventuels à se tourner vers le marché du neuf, ce qui soutiendra la demande de logements neufs.
Stocks de maisons neuves	Les stocks de maisons individuelles sont près de leur sommet historique, ce qui alimentera leur croissance constante. Les mises en chantier de collectifs construits sans commande laissent entrevoir la perspective d'un accroissement des stocks et ralentiront les mises en chantiers de collectifs en 2014.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Si le prix du pétrole diminue, l'économie et les perspectives du marché de l'habitation d'Edmonton pourraient s'affaiblir. Par contre, si le prix du pétrole augmente plus que prévu, cela pourrait entraîner une plus grande croissance économique et une plus forte demande de logements.
- Le nombre de mises en chantier de logements collectifs est à la hausse à Edmonton. Si une plus grande proportion de logements construits sans commande sont achevés et viennent faire grossir les stocks, cela entraînera une diminution des mises en chantier. Par contre, si un plus grand nombre que prévu de logements construits sans commande sont vendus, on pourrait voir une augmentation du nombre de mises en chantier.
- La migration devrait être forte jusqu'à la fin de 2013 et modérée en 2014. Si elle demeure élevée en 2014, cela pourrait entraîner une hausse de la demande de logements. Par contre, si la migration est plus faible que prévu en 2014, la demande de logements serait également plus faible, et, du coup, le nombre de mises en chantier, plus bas et le taux d'inoccupation sur le marché locatif, plus élevé.

Résumé des prévisions RMR d'Edmonton Automne 2013							
	2010	2011	2012	2013p	Var. en %	2014p	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	6 062	5 017	5 658	6 000	6,0	6 200	3,3
Logements collectifs	3 897	4 315	7 179	7 900	10,0	6 000	-24,1
Tous types de logement confondus	9 959	9 332	12 837	13 900	8,3	12 200	-12,2
Prix moyen ($)							
Logements individuels	490 128	509 059	514 259	520 000	1,1	528 000	1,5
Prix médian ($)							
Logements individuels	429 900	448 400	460 000	462 000	0,4	468 000	1,3
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	-0,8	0,9	0,9	1,0	-	1,5	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	16 403	16 963	17 641	18 600	5,4	19 000	2,2
Nouvelles inscriptions MLS®	33 131	31 719	31 410	30 300	-3,5	31 000	2,3
Inscriptions en vigueur MLS®	7 515	7 323	7 002	6 500	-7,2	6 900	6,2
Prix MLS® moyen ($)	328 803	325 595	334 318	345 000	3,2	353 000	2,3
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,2	3,3	1,7	1,0	-	1,3	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 015	1 034	1 071	1 125	-	1 160	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,49	3,52	3,17	3,00 - 3,50	-	3,25 - 3,75	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,61	5,37	5,27	5,00 - 5,50	-	5,25 - 6,00	-
Nombre annuel d'emplois	633 400	671 000	693 200	712 600	2,8	728 300	2,2
Croissance de l'emploi (%)	-0,7	5,9	3,3	2,8	-	2,2	-
Taux de chômage (%)	6,7	5,4	4,7	4,8	-	4,7	-
Migration nette [1]	10 436	12 078	24 928	27 000	8,3	20 000	-25,9

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®), Statistique
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 16 octobre 2013.

19 novembre, 2013
De 10 h à 15 h 30
Centre BMO Salle Palamino, Stampede Park
Calgary (Alberta)

26 novembre, 2013
De 10 h à 15 h 30
Centre de conférences Shaw, hall D
Edmonton (Alberta)

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

2013 Conférence sur les perspectives du marché de l'habitation Alberta

Calgary et Edmonton

Inscription en ligne :
www.schl.ca/inscriptionconferences
(carte de crédit et d'enregistrement unique)

Inscription par téléphone :
1-800-668-2642
(Si vous désirez inscrire plus d'une personne à la conférence, veuillez communiquer avec nous par téléphone, car nous ne sommes pas en mesure de procéder à des inscriptions de groupes en ligne.)

Canada

CMHC SCHL
HOME TO CANADIANS

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2013, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

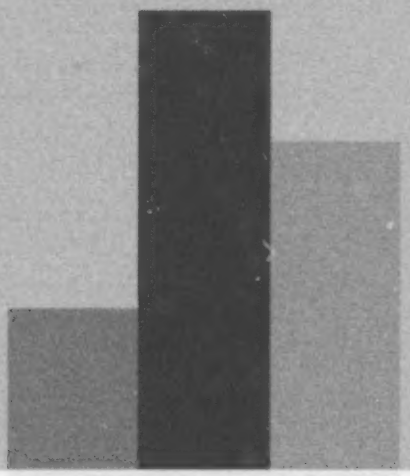
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Les résultats de recherche sur le logement vous intéressent-ils?

Demeurez au fait des plus récents résultats de recherche sur l'habitation et des différents événements d'intérêt liés aux logements durables, aux conditions de logement, aux tendances, au financement de l'habitation, et à bien d'autres sujets.

Inscrivez-vous dès maintenant au bulletin électronique « Recherche en habitation » de la SCHL!

64345_2013_B02